

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „STAUF-OST“

0.1. BAUWEISE :

- 0.1.1. Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzelhausbebauung
- 0.1.2. Halboffen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) bei Doppelhausbebauung

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 600 qm.
- 0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften 350 qm.

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES :

- 0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m.

0.4. FIRSTRICHTUNG :

- 0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. EINFRIEDUNGEN :

- 0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1.
 - Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
 - Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
 - Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
 - Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Sockel unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt. Bei Maschendrahtzaun ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.
 - Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 - Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung:
Max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtständer; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

- 0.6.1. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude) zulässig. Traufhöhe: nicht über 2,75 m.
- 0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,0 m freigehalten werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

- 0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.6.5. Die Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Mineralbetondecke).
- 0.6.6. Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

0.7. GEBÄUDE :

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1.:

- Dachform: Satteldach
bei I+D 38° - 45°
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, rot
- Dachgaupen: zulässig
Die Ansichtsfläche der Dachgaupen darf 15 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Einzelgaupe darf 3 qm nicht überschreiten.
Die Gaupeneideckung soll in Material und Farbe wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- Dachflächenfenster: Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten.
- Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren sind bis zu max. 25 % der Gesamtdachfläche zulässig.
- Kniestock: max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
- Ortgang: max. 0,30 m
- Traufe: max. 0,50 m
- Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

0.7.2. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes betragen.

0.7.3. Höhengnüllment:

Mit dem Bauantrag ist ein Geländengnüllment der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen.

0.7.4. Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz.

Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

0.7.5. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.6. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.7.7. Alternative Energienutzung:

Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

0.7.8. Veranden und Wintergärten sind in ihrer Ausführung dem Wohngebäude anzupassen.

0.7.9. Die Baupläne aller Bauvorhaben auf den Parzellen 5, 6, 18, 19 und 21, die im Bereich der Hochspannungsfreileitungen errichtet werden, sind dem Energieträger frühzeitig vor Baubeginn zur Prüfung bzw. Absprache vorzulegen.

0.8. BEPFLANZUNG – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN :

0.8.1. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte am nördlichen und nordöstlichen Baugebietsrand eine dichte Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.

0.8.2. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung bzw. dichten Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in 0.8.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

- 0.8.3. Die Bäume und Sträucher werden in folgenden Wuchsklassen eingeteilt:
 Großbäume über 15 m Höhe Gehölze über 4 m Höhe
 Kleinbäume bis 15 m Höhe Gehölze bis 4 m Höhe

- 0.8.4. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Großbäume:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
 350 – 400 cm Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Hochstämme, StU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
 300 – 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Obst- und Nußbäume

Gehölze über 4 m Höhe:

Sträucher 125 – 150 cm Höhe

Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:

Sträucher 80 – 100 cm Höhe

Berberis	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

- 0.8.5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

- 0.8.6. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten), Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten), Scheinzypresse, alle züchterisch beeinflussten Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.

- 0.8.7. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:	Bäume	Baumgruben	150 x 150 x 80 cm
	Sträucher		Auftrag 40 cm
	Rasen		Auftrag 25 cm

- 0.8.8. Für die in 5.2. ausgewiesenen Sichtdreiecke sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronensatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.